

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12 ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI USNESENÍ

č. Z-27-007-26

ze dne 22.6.2026

Plánovací smlouva se společností Flats Modřany s.r.o. související s projektem "Bytový dům Praha Modřany - Belárie" na pozemcích parc. č. 295, 296, 297 a 298 v k. ú. Modřany

27. zasedání Zastupitelstva městské části

1. schvaluje

plánovací smlouvu mezi městskou částí Praha 12 a stavebníkem, společností Flats Modřany s.r.o. se sídlem Jiřího Jandy 786/1, Troja, 171 00 Praha 7, IČO: 077 52 750, vztahující se k projektu "Bytový dům Praha Modřany - Belárie", ve kterém se stavebník zavazuje přispět na rozvoj a podporu městské části Praha 12 finančním příspěvkem ve výši 2.325.000 Kč

Viz příloha tohoto usnesení

2. ukládá

2.1. Ing. Michalu Pajskrovi - architektovi městské části

2.1.1. předložit smlouvu dle bodu 1. tohoto usnesení k podpisu Ing. Vojtěchu Kosovi, MBA - starostovi

Termín: 30.6.2026

Poměr hlasů: 25 pro 0 proti 2 se zdrželi

Ing. Vojtěch Kos, MBA
starosta

Petr Šula
1. místostarosta

Usnesení zpracováno návrhovým výborem

Předkladatel: Rada MČ Praha 12

Zpracovatel Ing. Michal Pajskr, architekt městské části, Ivana Kliková, Odbor Kancelář starosty

Na vědomí:

Tisk: Z-1907

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

*uzavřená dle ust. § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“) mezi:*

městská část Praha 12

se sídlem: Gen. Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 - Modřany
IČO: 00231151
zastoupená: Ing. Vojtěchem Kosem, MBA - starostou
(dále jen „**městská část**“)

a

Flats Modřany, s.r.o.

se sídlem: Jiřího Jandy 786/1, Troja, 171 00 Praha 7
IČO: 077 52 750
zastoupená: Společně jednateli paní Monikou Poláček Martínkovou a panem Petrem
Poláčkem

(dále jen „**stavebník**“)

(společně jako „**smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**strana**“)

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Městská část je jednotkou místní samosprávy pečující o potřeby svých občanů a o všestranný rozvoj svého území, na kterém má stavebník v plánu na pozemcích parc. č. 295, 296, 297 a 298 v k. ú. Modřany, realizovat záměr s názvem

„Bytový dům Praha Modřany - Belárie“ (dále jen „**projekt**“)

2. Smluvní strany si jsou vědomy skutečnosti, že rozvoj rezidenčních projektů vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím občanům i novým obyvatelům rezidenčních projektů a že zajištění těchto služeb a infrastruktury je společným zájmem smluvních stran z důvodu zabezpečení a udržování dobrého prostředí pro život a bydlení občanů městské části. Vzhledem k výše uvedenému se smluvní strany dohodly spolupracovat způsobem vymezeným níže v této smlouvě.

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Předmětem této smlouvy je vzájemný závazek smluvních stran poskytnout si součinnost při realizaci projektu a postupovat při jeho uskutečňování dále sjednaným způsobem.
2. Smluvní strany se zavazují poskytovat si součinnost podle této smlouvy bez zbytečného prodlení, vždy však nejpozději do 30 dnů od doručení výzvy druhé strany, nestanoví-li tato smlouva nebo zákon jinak. V případě poskytnutí součinnosti v podobě, která vyžaduje schválení v Zastupitelstvu městské části Praha 12, se lhůta přiměřeně prodlouží.
3. Tato Plánovací smlouva vznikla v souladu se Zásadami pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 12, které byly schváleny

usnesením zastupitelstva č. Z-19-013-25 ze dne 26. 2. 2025, které stanoví základní rámec spolupráce mezi městskou částí a stavebníkem na rozvoji území městské části Praha 12.

III. PŘEDMĚT PROJEKTU

1. Předmětem projektu je Bytový dům Praha Modřany - Belárie, v ulici Pod Belárií, jež bude vybudován na pozemcích č. parc 295, 296, 297 a 298 v k. ú. Modřany, o celkové hrubé podlažní ploše 1591 m², s kapacitou cca 32 bytových jednotek. Předmět projektu je blíže specifikován v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Základními parametry projektu dle dokumentace pro provedení stavby jsou:
 - a) Maximální hrubá podlažní plocha pro bydlení 1550 m²,
 - b) Maximální počet nadzemních podlaží 3,
 - c) Maximální výška 10,4 m = 205,500 m.n.m.Bpv,
 - d) Minimální počet parkovacích stání 23,
3. Jakákoliv změna základních parametrů projektu ze strany stavebníka je možná pouze po předchozím písemném oznámení této změny městské části a s jejím písemným souhlasem.
4. Maximální hrubá podlažní plocha pro bydlení je podkladem pro výpočet kontribuce dle čl. VI odst. 1 a pro výpočet dopravy v klidu dle nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 Sb. hl. města Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy).

IV. ZÁVAZKY MĚSTSKÉ ČÁSTI

1. Městská část se zavazuje poskytnout všestrannou podporu a součinnost v rámci své samostatné působnosti směřující k získání povolení záměru projektu.
2. Městská část se dále zavazuje zdržet se ve správních a soudních řízeních týkajících se povolení záměru podávání návrhů, vyjádření nebo opravných prostředků, které by byly v rozporu s obsahem této smlouvy, zejména se závazkem poskytování podpory a součinnosti, a to za celou dobu trvání této smlouvy. To však neplatí v případě, že dojde k porušení smlouvy ze strany stavebníka, zejména dojde-li ke změně projektu, se kterou městská část nedala souhlas dle čl. III odst. 3 této smlouvy nebo stavebník nesplní jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy. Závazek městské části dále neplatí, pokud bylo k projektu vydáno negativní závazné stanovisko jiného orgánu veřejné moci.

V. ZÁVAZKY STAVEBNÍKA

1. Stavebník se zavazuje poskytnout městské části příspěvek na veřejně prospěšné účely vymezen v čl. VI a příloze č. 2 této smlouvy,
2. Stavebník souhlasí se zveřejněním vizualizace projektu na webových stránkách městské části.
3. Stavebník se zavazuje předložit městské části projektovou dokumentaci projektu vždy, dojde-li ke změně základních parametrů projektu oproti čl. III odst. 2 této smlouvy.

4. Stavebník se zavazuje, že podá žádost o povolení záměru, která splňuje základní parametry projektu dle článku III. odst. 2 a dále se stavebník zavazuje, že v průběhu řízení o žádosti nezmění tyto parametry projektu.

VI. FINANČNÍ PŘÍSPĚVEK

1. Stavebník se zavazuje poskytnout městské části příspěvek na veřejně prospěšné účely, na rozvoj a podporu městské části při zajišťování jejích veřejných služeb a veřejné infrastruktury za účelem rozvoje a udržování dobrého prostředí pro život a bydlení, a to ve výši **1.500 Kč/m² celkové hrubé podlažní plochy pro bydlení** (čl. III odst. 4) (dále jen „kontribuce“), tedy v celkové výši 2.325.000 Kč (slovy: dva miliony tři sta dvacet pět tisíc korun českých). Výše kontribuce je určena na základě Zásad pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 12, které byly schváleny usnesením zastupitelstva č. Z-19-013-25 ze dne 26. 2. 2025.
2. Způsob uhrazení kontribuce, jakož i další práva a povinnosti smluvních stran v souvislosti s kontribucí a inflační doložky, jsou vymezeny v příloze č. 2 této smlouvy.

VII. VÝPOVĚĎ, UKONČENÍ A ZMĚNY SMLOUVY

1. Tato smlouva může být vypovězena městskou částí v písemné formě v případě, že stavebník nesplní ani po předchozí písemné výzvě závazek a povinnost vyplývající z čl. V odst. 3 této smlouvy. To platí i v případě, že stavebník poruší tuto smlouvu podstatným způsobem.
2. Tato smlouva může být vypovězena stavebníkem v písemné formě v případě, že městská část nesplní, ani po předchozí písemné výzvě, závazek a povinnost vyplývající z čl. IV odst. 2 této smlouvy, nebo pokud městská část poruší tuto smlouvu podstatným způsobem, a toto porušení nenapraví ani do 60 dnů od doručení písemné výzvy stavebníka.
3. Výpovědní lhůta činí jeden (1) měsíc a začíná běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
4. Za podstatné porušení této smlouvy se považuje i takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala.
5. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
6. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, odsouhlasenými oběma smluvními stranami.
7. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu. V případě, že dojde ke změně parametrů projektu, která bude mít vliv na obsah této smlouvy, zohlední smluvní strany předmětnou změnu v příslušném dodatku k této smlouvě.

VIII. SANKCE

1. Nesplní-li stavebník povinnost sjednanou v čl. III odst. 3 této smlouvy, tedy změní-li stavebník bez předchozího písemného oznámení a písemného souhlasu městské části základní parametry projektu uvedené v čl. III odst. 2, a nenapraví-li toto porušení ani do 60 dnů od doručení písemné výzvy městské části, zavazuje se městské části zaplatit smluvní pokutu ve výši 15 910 000,- Kč (slovy: patnáct milionů devět set deset tisíc korun českých).

2. V případě, že by se stavebník ocitl v prodlení se zaplacením příspěvku stanoveného v čl. V odst. 1 písm. a) ve sjednaných termínech v příloze č. 2, je městská část oprávněna požadovat po stavebníkovi zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5 % z neuhrazené výše příspěvku za každý den prodlení.
3. Poruší-li městská část některou ze svých povinností dle čl. IV odst. 2 této smlouvy, zavazuje se městská část uhradit stavebníkovi smluvní pokutu ve výši odpovídající výši kontribuce zaplacené ke dni porušení.
4. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2050 občanského zákoníku se nepoužije, tedy že ujednáním smluvních pokut dle předchozích ustanovení není dotčeno právo na náhradu škody, kterou lze požadovat v plné výši vedle smluvních pokut.
5. Smluvní pokuty dle předchozích ustanovení jsou splatné vždy do 30 dnů ode dne doručení písemného vyrozumění druhé smluvní strany o vzniku nároku na smluvní pokutu.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva i její případné dodatky podléhají schválení Zastupitelstva městské části Praha 12.
3. Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s touto smlouvou, a že spory vzniklé mezi stranami budou přednostně řešit dohodou. Nedojde-li mezi smluvními stranami k dohodě, všechny spory, které mohly vzniknout z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou řešeny v kompetenci Magistrátu hlavního města Prahy.
4. Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž stavebník obdrží jedno (1) a městská část dvě (2) vyhotovení.
5. V případě úmyslu stavebníka převést svá práva a povinnosti k projektu na jiný subjekt, je stavebník povinen městskou část o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu písemnou formou vyrozumět. V případě, že se stavebník rozhodne projekt nerealizovat a převede svůj projekt jako celek ve stejné podobě na třetí osobu, zavazuje se zajistit postoupení této smlouvy na třetí subjekt, městská část k tomu poskytne nezbytnou součinnost. Nesplnění povinnosti dle věty předchozí opravňuje městskou část tuto smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou dle čl. VII odst. 3. Stavebník se zavazuje k tomu, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z této smlouvy. Pokud stavebník tuto povinnost poruší, odpovídá městské části za škodu, která mu postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.
6. Zasílání a doručování všech písemností týkajících se právního vztahu smluvních stran dle této smlouvy se řídí následujícími pravidly: Písemnosti se zasílají prostřednictvím elektronické podoby do datové schránky smluvní strany, případně prostřednictvím držitele poštovní licence (poštou) doporučeně do vlastních rukou na poslední známou adresu druhé smluvní strany vyplývající z této smlouvy nebo z doručené písemnosti od druhé smluvní strany. Veškerá oznámení, nabídky a požadavky či jiná prohlášení se stávají účinnými jejich doručením příjemci. Dokumenty budou považovány za doručené, pokud budou převzaty příjemcem nebo vráceny odesílateli jako nedoručitelné a příjemce zabránil jejich doručení svým jednáním nebo opomenutím. Účinky doručení nastanou také tehdy, pokud příjemce odmítne dokumenty převzít. E-mailová komunikace je určena výlučně

pro organizační komunikaci a nenahrazuje způsoby komunikace sjednané výše.
Kontaktními osobami jsou:

stavebník:

Název: Flats Modřany, s.r.o.

Adresa: Jiřího Jandy 786/1, Troja, 171 00 Praha 7

IČO: 077 52 750

IDDS: 8jarxvy

E-mail:

K rukám:

městská část:

Název: Městská část Praha 12

Adresa: Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 – Modřany

IČO: 00231151

IDDS: ktcbbxd

E-mail:

K rukám:

Každá ze smluvních stran je povinna bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět o změně kontaktních osob s uvedením jejich nových kontaktních údajů, přičemž změna údajů bude vůči druhé smluvní straně účinná doručením tohoto oznámení bez nutnosti dodatku k této smlouvě.

7. V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této smlouvy zdánlivé, nezákonné, nebo neúčinné, a lze je od ostatního obsahu smlouvy oddělit, nebude tím dotčena existence, nezákonnost a účinnost ostatních ustanovení a smluvní strany prohlašují, že mají zájem na trvání a plnění této smlouvy i v případě takového zdánlivého, nezákonného nebo neúčinného ustanovení. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby zdánlivé, nezákonné, nebo neúčinné ustanovení bylo nejpozději do šedesáti (60) pracovních dnů po doručení výzvy druhé strany nahrazeno takovým účinným ustanovením, které je v souladu s platnými právními předpisy, a které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený zdánlivým, nezákonným, nebo neúčinným ustanovením, případně aby byla uzavřena nová smlouva. To se nevztahuje na účinnost této smlouvy.
8. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztah smluvních stran řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména pak zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a že tato smlouva obsahuje projev jejich skutečné vůle, a to bez ohledu na skutečnost zda se bude jednat o smlouvu posuzovanou jako smlouvu plánovací dle zákona č. 283/2021 Sb. stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů nebo o smlouvu nepojmenovanou podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a na důkaz toho připojují své podpisy.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - Vymezení projektu, příloha č. 2 - Kontribuce.

11. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem městské části Praha 12 na zasedání konaném dne _____, usnesení č. _____.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Vymezení projektu

Příloha č. 2 - Kontribuce

Za městskou část

Místo:

Datum: _____

Ing. Vojtěch Kos, MBA
starosta

Za stavebníka

Místo: *PRAHA*

Datum: *11.05.2026*



Monika Poláček
jednatel

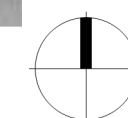


Petr Poláček
jednatel



SITUACE

NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU
Praha - Modřany, ulice Pod Belárií



M 1:300

atrea



VIZUALIZACE

NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU
Praha - Modřany, ulice Pod Beláří



VIZUALIZACE

NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU
Praha - Modřany, ulice Pod Beláří

VIZUALIZACE



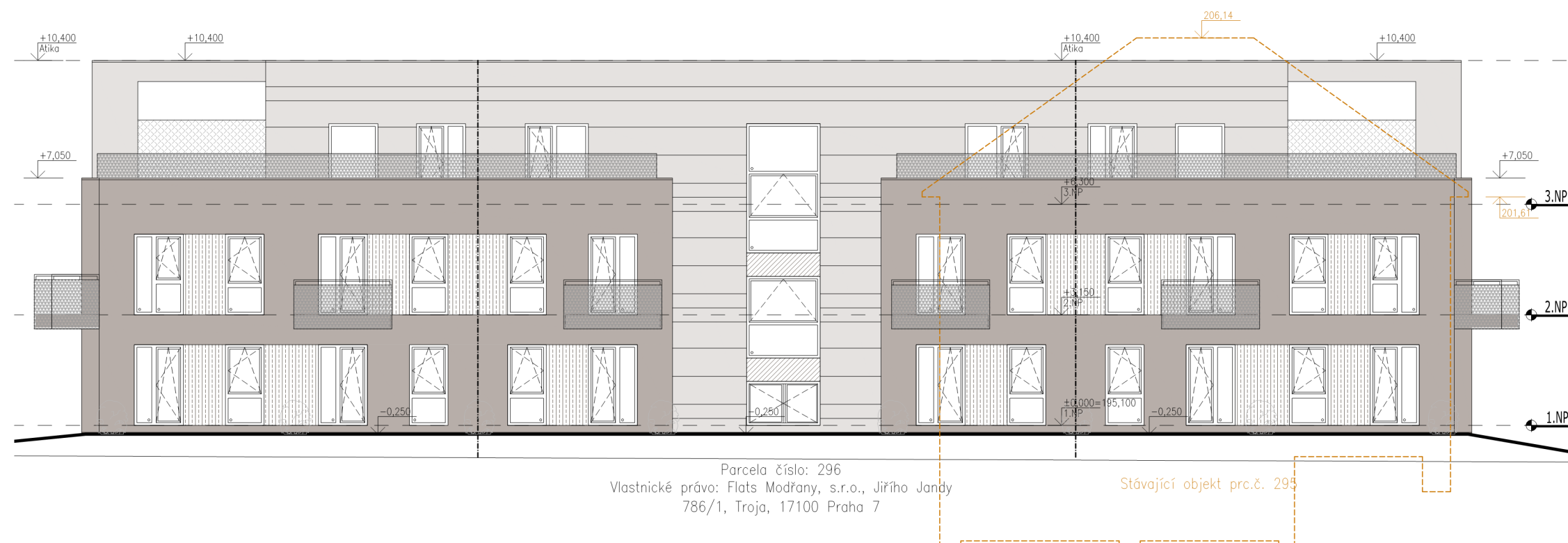


VIZUALIZACE

NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU
Praha - Modřany, ulice Pod Beláří

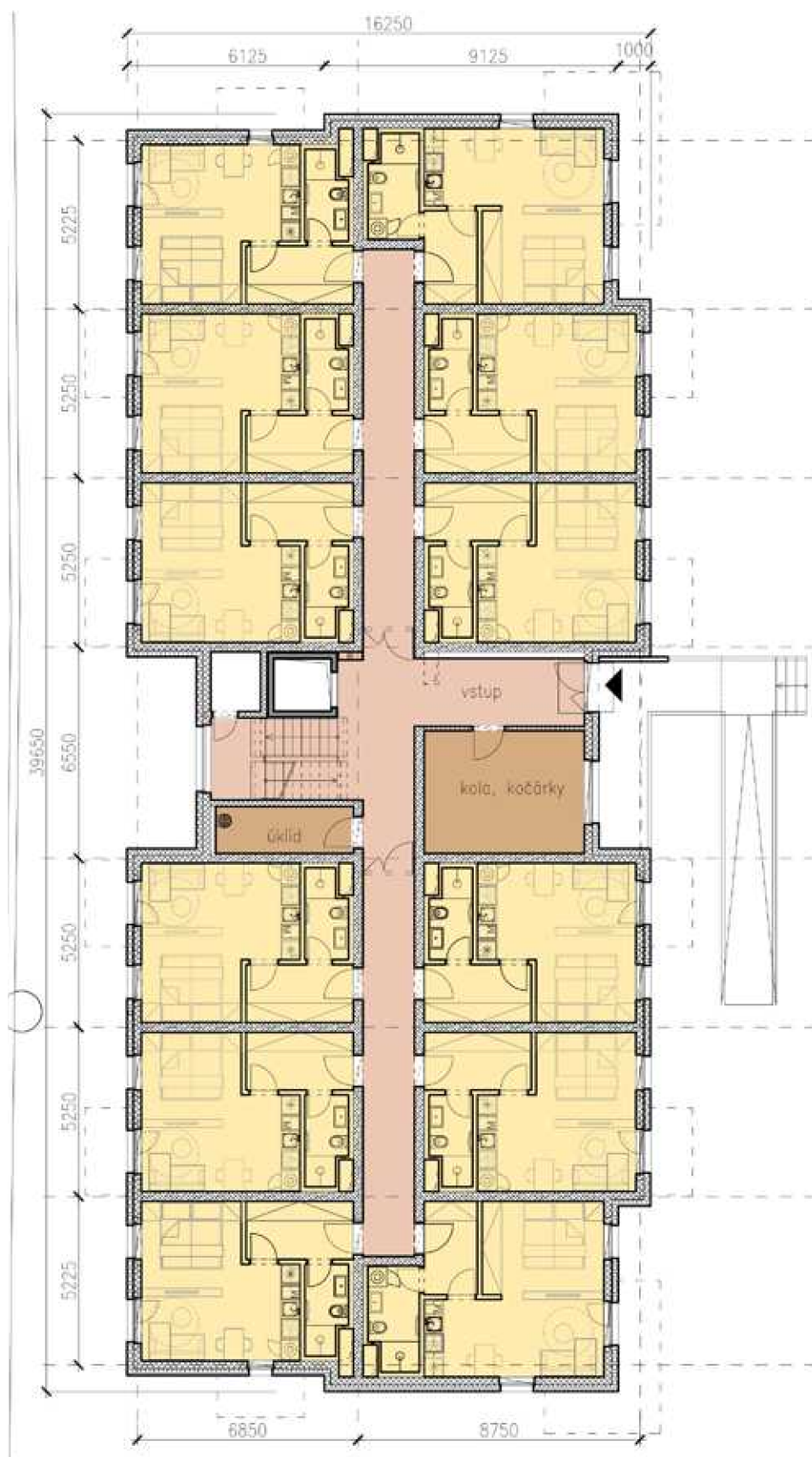


POHLED VÝCHODNÍ

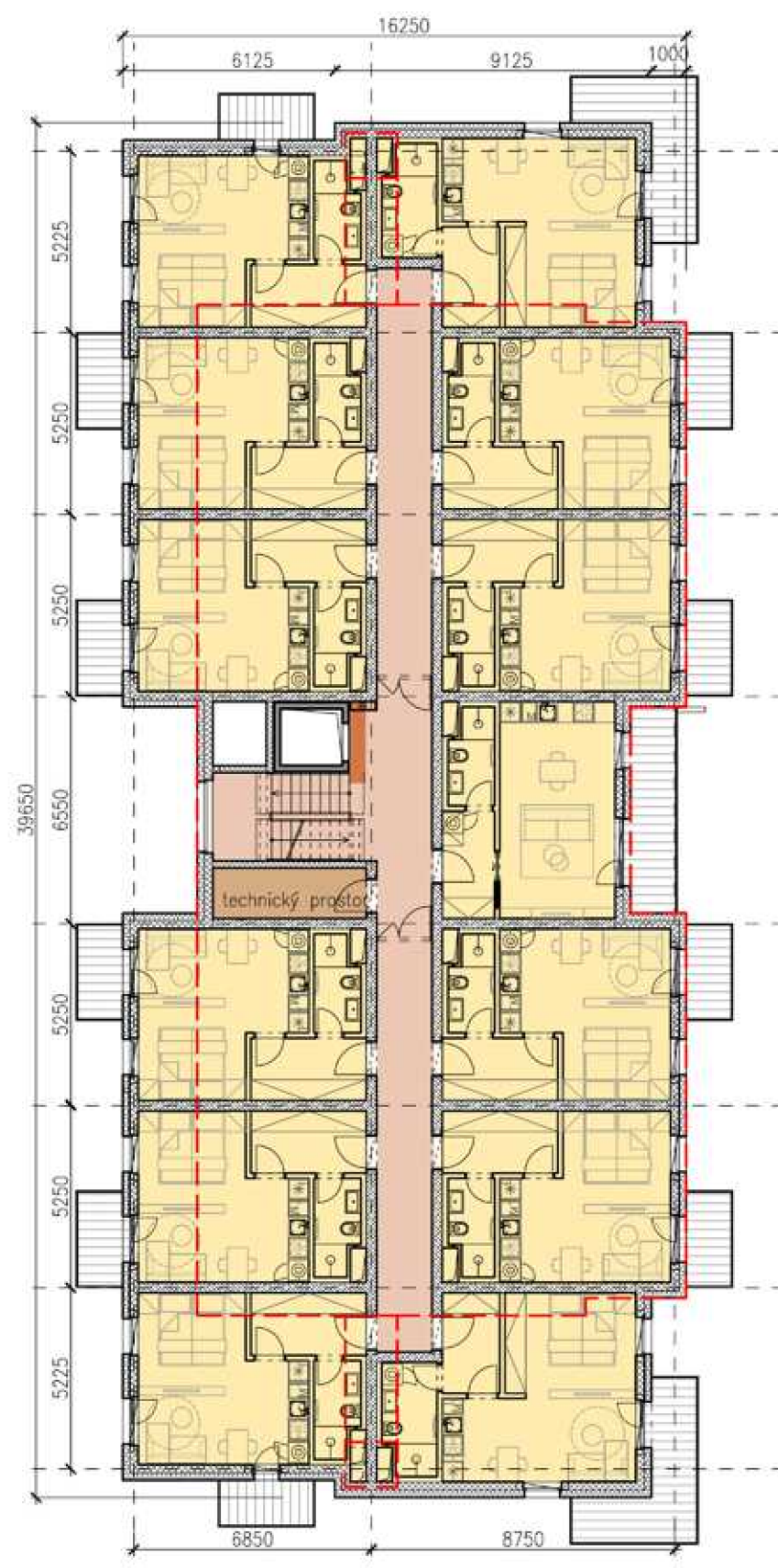


POHLED ZÁPADNÍ

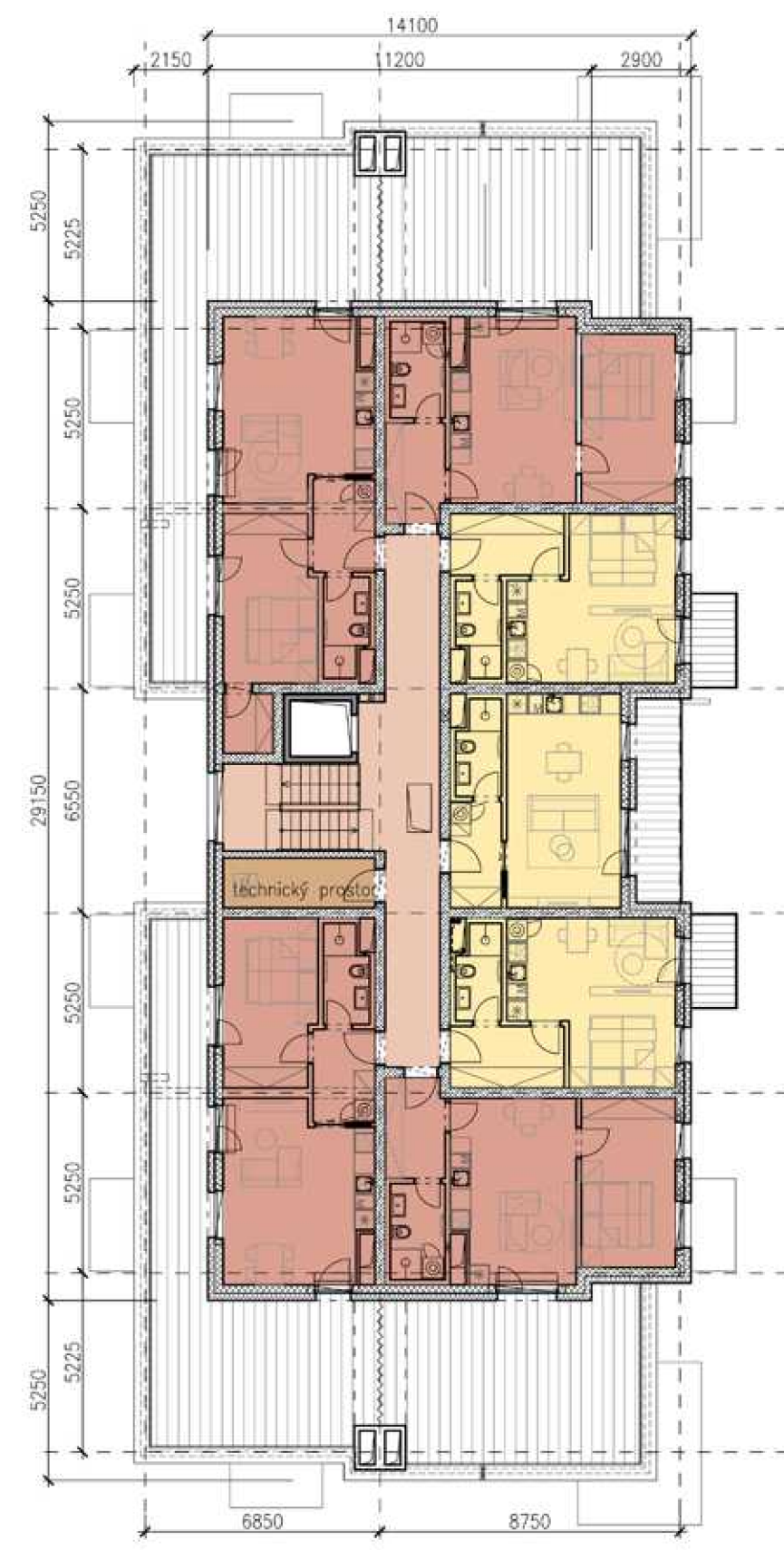
NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU
Praha - Modřany, ulice Pod Beláří



PŮDORYS 1NP



PŮDORYS 2NP



PŮDORYS 3NP

NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU
Praha - Modřany, ulice Pod Belářií

M 1:200



PŘÍLOHA č. 2
Kontribuce a výpočet inflace

1. Stavebník se zavazuje zaplatit výše uvedenou kontribuci dle čl. VI na transparentní účet č. 1222-2000762389/0800 s variabilním symbolem: 07752750, a to ve dvou splátkách za následujících podmínek:
 - a) 40 % z výše kontribuce této smlouvy do 30 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru na projekt;
 - b) 60 % z výše kontribuce této smlouvy do 30 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, na jehož základě bude projekt povolen k užívání.
2. Každý rok platnosti této smlouvy, počínaje rokem následujícím po nabytí její účinnosti, se automaticky zvyšuje nesplacená část kontribuce o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. K úpravě dochází vždy k 1. lednu příslušného roku bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě. Základem pro výpočet je vždy částka navýšená o inflaci v předchozích letech. Případná záporná hodnota inflace (deflace) se nezohledňuje a nemá na výši těchto částek vliv.

Důvodová zpráva

Zastupitelstvu je předkládána k projednání plánovací smlouva se společností Flats Modřany, s.r.o. související s projektem „Bytový dům Praha Modřany - Belárie“. Jedná se o třípodlažní bytový dům v ulici Pod Beláří, jenž bude vybudován na pozemcích parc. č. 295, 296, 297 a 298 v k. ú. Modřany, s kapacitou cca 32 bytových jednotek a 23 parkovacích stání. Stavba bude mít max. 1.591 m² hrubé podlažní plochy pro bydlení. Vzhled stavby je patrný z přílohy č. 1 plánovací smlouvy.

Předmětem plánovací smlouvy je kromě vzájemné součinnosti také dar ve výši 2.325.000 Kč určený na rozvoj a podporu městské části ve smyslu usnesení Zastupitelstva městské části Praha 12 č. Z-19-013-25 ze dne 26. 2. 2025. Dar odpovídá výši 1.500 Kč/m² HPP projektu, z níž se počítá doprava v klidu pro bydlení. Částka ve výši 40 % finanční části daru bude uhrazena nejpozději do 30 dnů od nabytí právní moci povolení záměru, zbývající částka pak bude uhrazena nejpozději do 30 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavbu. Celková výše daru je navyšována o inflaci. Smlouva je již protistranou podepsána.

Komise územního rozvoje a veřejného prostoru s projektem bytového domu nesouhlasí. Komise doporučuje zvětšit počet parkovacích míst a přemístit je do suterénu stavby (pro usnesení 6, proti usnesení 0, zdržel se 1; usnesení nebylo schváleno – komise nebyla usnášeníschopná).

Komise životního prostředí bere na vědomí a připomíná potřebu uzavřít s developerem plánovací smlouvu a doporučuje požadovat zachování co největšího množství zeleně a realizaci zelené střechy (6 pro, 0 proti, 0 se zdrželi).

Komise dopravy nesouhlasí se záměrem. Doporučujeme ověřit, zda objekt stavby může být ve stabilizovaném území (10 pro, 0 proti, 0 zdržel se).

Přílohy k důvodové zprávě:

č. 1 – výpis z obchodního rejstříku stavebníka

č. 2 – usnesení RMČ